

**GEMEINDE MÖHRENDORF
LDKR. ERLANGEN-HÖCHSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19/2 C
„WASSERWERKSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

RECHTSPLAN

Stand: März 2002

INSUMMA

Bärenschanzstraße 8 d
90429 Nürnberg
Tel. (0911) 92618-0
Fax. (0911) 92618-36

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE	2
1	Ausgangssituation	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Planverfahren	3
4	Kartengrundlage	4
5	Räumlicher Geltungsbereich	4
6	Übergeordnete Planungen	4
7	Vorhandener Gebäudebestand	6
8	Erschließung	6
9	Städtebauliche Ordnung	6
B	FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	9
3	Bauweise	9
4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
6	Verkehrsflächen	10
7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	10
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft II	
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
10	Hinweise	12
C	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
1	Flächenbilanz	14
2	Umweltverträglichkeitsprüfung	14
3	Wohnungsversorgung, Bevölkerungsentwicklung	14
4	Parzellierung	15
D	FESTSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	16
1	Vorgaben von übergeordneten Planungen und Fachplanungen	16
2	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft	17
3	Ausgleichsberechnung	18
4	Ausgleichsmaßnahmen	18
5	Bilanzierung der gesamten Ausgleichsmaßnahmen	20

A PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE

I AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Möhrendorf liegt in der engeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen, ca. 6 km nördlich des Oberzentrums Erlangen.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde entsprechen zu können, hat der Gemeinderat Möhrendorf am 03.04.2001 beschlossen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 19/2 C „Wasserwerkstraße“ aufzustellen. Ziel der Planung ist, die Flächen eines bestehenden baubetrieblichen Gewerbebetriebes im Süden des Ortsteiles Möhrendorf teilweise in ein Wohngebiet umzuwandeln. Die Umnutzung erstreckt sich im Wesentlichen auf bisherige Lager- und Arbeitsflächen. Das restliche Betriebsgelände bleibt bestehen (zur Problematik Altlasten s. Punkt 6).

Mit der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes wurde die INSUMMA Ingenieurgesellschaft mbH, Nürnberg, beauftragt. Gemäß § 9 (8) BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargelegt.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Erstellung dieses Bauleitplanes stützt sich auf:

- 1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), letzte Änderung v.27.07.01 (BGBl. I S.1950)
- 2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 3 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 4 Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433)
- 5 Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I. S. 2994)
- 6 Das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 18.08.1998 (GVBl. 1998 S. 953)
- 7 das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
- 8 das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- 9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I 1990, 205) gültig ab 03.08.2001

PLANVERFAHREN

Der Gemeinderat Möhrendorf hat am 06.04.2001 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Da sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf zur Zeit im Änderungsverfahren befindet und der vorliegende Bebauungsplan daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann bzw. nicht den Darstellungen des noch gültigen Flächennutzungsplan entspricht, wird eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung wurde durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Bei der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB können von jedermann Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.

Der Bebauungsplan soll vor Fertigstellung des neuen Flächennutzungsplan Rechtskraft erlangen. Er ist deshalb der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Mit Bekanntmachung der Genehmigung tritt der verbindliche Bebauungsplan in Kraft. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 8 (1) BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Für die Aufstellung von Bauleitplänen gelten die im Baugesetzbuch aufgeführten Vorschriften. Die erforderlichen Verfahrensschritte werden durchgeführt und sind auch auf der Planzeichnung vermerkt. Die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 19/2 C „Wasserwerkstraße“		06.04.2001
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss		01.05.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf der Planung	bis	13.08.2001 12.09.2001
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der Planung	bis	30.07.2001 12.09.2001
Billigungs- und Auslegungsbeschluss		
Öffentliche Bekanntmachung der Billigungs- und Auslegungsbeschlusses		01.02.02
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB	bis	08.02.2002 08.03.2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung gemäß § 4 (1) BauGB	bis	08.02.2002 08.03.2002
Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen		
Abschließende Beschlussfassung über den Bebauungsplan 19/2 C „Wasserwerkstraße“ in der Fassung vom März 2002 gemäß § 10 BauGB und Billigung der Begründung		

Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt mit Bescheid vom (Aktenzeichen) gemäß § 10 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB

4 KARTENGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan 19/2 C „Wasserwerkstraße“ wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Erlangen (Flurkartenausschnitte im Maßstab 1:1.000) erstellt und auf den Maßstab 1:500 vergrößert.

Gemäß § 1 (2) PlanzV ist vom zuständigen Vermessungsamt zu bescheinigen, dass die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke in der Planzeichnung mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Der Korrekturhinweis des Vermessungsamtes aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Teil der Gemarkung Möhrendorf, am Ortsrand zwischen Meisenweg im Norden und Amselweg im Süden.

Die Umgebung ist insgesamt durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden des Geltungsbereiches bleiben Teile des baubetrieblichen Gewerbebetriebes bestehen, in erster Linie Lager und Verwaltung. Im Süden des zu beplanenden Bereiches befindet sich am Amselweg ein Kindergarten. Mit dem Ziel einer Verkehrsberuhigung ist der Amselweg von der Einmündung in die Erlanger Straße bis auf Höhe des Kindergartens mit dem Verkehrsschild Tempo 30 versehen, der abknickende Teil des Amselweges zwischen Kindergarten und Wasserwerkstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen. Es ist vorgesehen, das Teilstück der Tempo 30 Zone durch Umbauten ebenfalls in eine Spielstraße umzubauen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt laut Berechnungen des Planungsbüros ca. 11.685 m² (1,16 ha).

Die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan entsprechend der Planzeichnung fest. Demnach liegt er größtenteils auf Teilflächen der Gewerbefläche Bauunternehmen Polster. Er umfasst also das Flurstück 454 teilweise, sowie das Flurstück 463/1 teilweise. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 454/1, 448/1 und 454 (Restfläche) im Norden, durch die Flächen 907, 908, 908/2 und 908/3 im Osten, im Süden durch die Grundstücke 908/5, 465, 465/1, 464 und 463/1 sowie im Westen durch die Flurstücke 454/2, 455/16, 455/13, 455/3 und 455.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für Möhrendorf sind diese im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 1994 bzw. im Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) von 1988 erklärt und begründet.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (1994)
Die Gemeinde Möhrendorf liegt im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Nürnberg - Fürth - Erlangen, etwa 6 km nördlich des Mittelbereiches der Stadt Erlangen im Regnitztal. In Umlandgemeinden soll auf eine ausgewogene Verteilung von Siedlung, Infrastruktur und Arbeitsstätten hingewirkt werden.

Darüber hinaus liegt Möhrendorf im Bereich der überregionalen Entwicklungsachse Nürnberg - Bamberg - Coburg - Landesgrenze. Die Gemeinde übernimmt hauptsächlich Funktionen einer Umlandgemeinde wie "Wohnstandort im Grünen" und "Naherholungsgebiet". Eine zentralörtliche Bedeutung wird nicht zugewiesen. Der nächstgelegene "Siedlungsschwerpunkt" ist die Stadt Baiersdorf (Kleinzentrum) an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze.

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
Der Regionalplan präzisiert auf regionaler Ebene die Ziele des Landesentwicklungsprogramms. Auf die Gemeinde Möhrendorf bezogen werden hier vor allem die Erhaltung der Grün- und Freiflächen aus hydrologischen, klimatischen und erholungsbezogenen Gründen gefordert, sowie eine Funktion im Bereich des Schutzes und der Pflege der Landschaft zugeordnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19/2 C „Wasserwerkstraße“ ist im Regionalplan als Teil der gewerblichen Baufläche dargestellt. Eine Umnutzung dieses Bereiches zu Wohnzwecken dient gleichzeitig der Erhaltung von Grün- und Freiflächen, da weniger Neuflächen in Anspruch genommen werden und entspricht damit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Flächennutzungsplan

Neben dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan werden auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung Aussagen getroffen, die für den Bebauungsplan 19/2 C „Wasserwerkstraße“ relevant sind.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 1977 ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Möglichkeit zur Umnutzung der bestehenden Gewerbefläche hat sich erst in den letzten Jahren durch die Betriebsveränderungen des Gewerbebetriebes eröffnet und konnte daher in den übergeordneten Planungen noch nicht berücksichtigt werden. Wie bereits erläutert, entspricht die Umnutzung aber den Zielen der Gesamtplanung.

Derzeit befindet sich ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Aufstellung. Ein Vorentwurf dieses Planwerkes liegt noch nicht vor. Im Zuge der derzeit laufenden Überarbeitung ist jedoch eine Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Weitere Rahmenbedingungen

Altlasten, Immissionsschutz

Die Umnutzung erstreckt sich auf bisherige Lager- und Arbeitsflächen (Betonmischwerk, Materiallager). Das restliche Betriebsgelände mit Bürogebäude, Montagehalle, Park- und Lagerplatz bleibt bestehen.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auf bestehenden Gewerbeflächen ist die Gemeinde verpflichtet, sich mit einer möglichen Altlastenproblematik zu befassen.

Die Gemeinde hat sowohl zur Altlastenproblematik als auch zum Immissionsschutz Gutachten beauftragt. Die bereits vorliegenden Ergebnisse sind in die Entwurfserstellung eingeflossen, soweit sie von Relevanz für das Bauleitverfahren sind.

Wasserschutz

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Zone 3 (erweiterte Schutzzone) eines Wasserschutzgebietes der Gemeinde Möhrendorf; die Zone 2 (engere Schutzzone) verläuft parallel zu dem südlichen Geltungsbereich, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches. Für dieses Schutzgebiet wurde am 01.08.1988 vom Landratsamt Höchstadt eine Verordnung erlassen, die für die geplante Bebauung bindend ist; eine neue Verordnung ist in Aufstellung; die neuen Auflagen und Hinweise sind dann auf das Planungsgebiet zu übertragen.

Die wesentlichen und für die Bebauung relevanten Aussagen der gültigen Verordnung vom 01.08.1988 wurden in die Hinweise der Planzeichnung und der Begründung übernommen (s. Teil B Nr. 10 Hinweise). Die Grenzen des Wasserschutzgebietes sind in der Planzeichnung eingetragen. Die aktuelle gültige Schutzgebietsverordnung liegt im Bauamt der Gemeinde aus.

7 VORHANDENER GEBÄUDEBESTAND

Das Betriebsgelände wurde als Lager- und Arbeitsfläche (Betonmischwerk, Materiallager) genutzt. Die Freiflächen des Betriebsgeländes der Firma Polster sind bis auf einen kleinen Teil im äußersten Südwesten durch Asphaltgranulat oder Beton voll versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Schuppen, Hallen und Unterstände, die jedoch, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/2 C liegen, allesamt entfernt werden. Die Hallen und Verwaltungsgebäude im Nordosten des Flurstücks 454 bleiben bestehen.

8 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes schließt an den Amselweg an, der südlich des Geltungsbereiches verläuft. Sämtliche Verkehrswege des Plangebietes werden wie der abknickende Teil des Amselweges (s. auch Punkt A 5) als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Zur Erschließung innerhalb des Gebietes werden zwei Stichstraßen mit Wendeschleifen und kleinere Wohnwege vorgesehen.

Um den Amselweg und vor allem den dort befindlichen Kindergarten durch den Bebauungsplan nicht unnötig durch Baumaßnahmen zu belasten, werden die Versorgungsleitungen für das Plangebiet (Wasser, Abwasser und Energie) nicht von Süden, sondern von Norden vom Meisenweg her geführt. Dazu wird auf den verbleibenden Gewerbeflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingerichtet, das die öffentlichen Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Meisenweg verbindet. Zusätzlich wird festgesetzt, dass während der Bauphase der Erschließungsmaßnahmen zum Schutz des Kindergartens und der Anlieger, der Baustellenverkehr über die Meisenstraße abgewickelt wird. Eine dauerhafte Erschließung des Wohngebietes über diese Leitungstrasse, mit Anbindung an den Meisenweg ist wegen des weiterhin bestehenden Gewerbebetriebes (beidseitig der Leitungstrasse) nicht möglich.

9 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 19/2 C „Wasserwerkstraße“ wird eine städtebaulich geordnete Ergänzung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Möhrendorf gewährleistet, indem eine brachgefallene Gewerbefläche in einem ansonsten arrondierten Wohngebiet wiedergenutzt und für Wohnzwecke in Anspruch genommen wird. Durch entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften wird da-

mit ein einheitliches und an die vorhandene Bebauung angepasstes Siedlungsbild geschaffen.

Durch die Betriebsveränderungen des Gewerbebetriebes und der Umnutzung von Teilflächen ist auch eine Reduzierung der Umweltbelastungen (Immissionen) verbunden.

B FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird das Plangebiet zu großen Teilen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen, die in § 4 (3) BauNVO aufgeführt sind, werden nicht Bestandteil der Satzung. Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist daher nicht zulässig, um das Wohnen nicht zu stören.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Teil des verbleibenden Gewerbebetriebes als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt, um in diesem Teil das für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

Immissionen

Die INSUMMA PROJEKTGESELLSCHAFT hat im Oktober 2001 im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Gutachten zum Immissionsschutz und zu den Altlasten erstellt. Durch Betriebsveränderungen der Firma Polster hat sich gegenüber dem LGA-Gutachten von 1994 eine neue Schallimmission ergeben. Die ermittelten Beurteilungspegel an 2 Immissionsorten von 32,4 dB(A) und 52,8 dB(A) tagsüber zeigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ deutlich unterschritten werden.

Ein Teil des Betriebsgeländes der Firma Polster bleibt zunächst bestehen. Das verbleibende Gelände besitzt aber eine befestigte Oberfläche, somit ist nicht von Staubbelastungen durch Fahrzeuge auszugehen. Ladetätigkeiten, welche mit beträchtlichen Staubimmissionen verbunden sind, entfallen künftig oder finden nur in geringem Umfang statt. Mischvorgänge zur Betonherstellung finden in Ausnahmefällen innerhalb eines Werksgebäudes statt. Es ist somit nicht von Staub- oder anderen Immissionen auszugehen.

Zur Sicherung der Schallschutzwerte sind die im Schreiben des Landratsamtes vorgelegten Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Gemeinde legt verbindlich mit der Firma Polster einen Vertrag mit den geforderten Bedingungen fest. Parallel dazu werden Nutzungsänderungen im Bereich der Firma Polster, die außerhalb des BP liegen immer dem Landratsamt (Immissionsschutz) vorgelegt.

Altlasten

Die INSUMMA PROJEKTGESELLSCHAFT hat im November 2001 im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung erstellt. Nach dem heutigen Kenntnisstand liegen im Baugebiet 3 Bereiche mit Belastungen vor: das Gefährdungspotential ist aber als gering einzuschätzen; die Konzentration des Schadstoffes „Mineralölkohlenwasserstoffe“ ist gering, die Konzentration des Schwermetallgehaltes zu vernachlässigen. Werden diese Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend behandelt, stellen die Kontaminationen im Sinne des Wirkungspfadens Boden-Mensch zukünftig kein Gefahrenpotential dar. Als präventiver Grundwasserschutz ist jedoch eine Entfernung der schadstoffhaltigen Bodenzonen anzustreben.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch Angaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Bereich den Allgemeinen Wohngebietes mit 0,3 festgelegt. Für die Einzel- und Doppelhäuser wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf max. 0,5 begrenzt. Westlich der Planstraße A wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I+D festgesetzt, wahlweise sind auch II+D maximal möglich; wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss gemäß der Bayerischen Bauordnung ausgebaut werden kann. Um das Wohngebiet zur Landschaft hin abzustufen, beträgt östlich der Planstraße A die zulässige Zahl der Vollgeschosse I+D.

Das im Südwesten des Geltungsbereich bereits genehmigte Bauvorhaben hat entsprechend dem Antrag ein höheres Maß der baulichen Nutzung, nämlich eine GFZ von 0,8 und eine maximale Geschossigkeit von II+D.

Der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzte Bereich ist nicht überbaubar.

3 BAUWEISE

Durch die offene Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches soll der Charakter eines kleinen Wohngebietes entstehen. Angepasst an die umgebende Bebauung werden daher Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereich wird ein einzelnes Mehrfamilienhaus realisiert, das vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt wurde (s.o). Nach Auskunft des Investors wird das zweite bereits vorab genehmigte Mehrfamilienhaus nicht realisiert, stattdessen werden für die Fläche innerhalb dieses Bebauungsplanes Festsetzungen definiert.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt, die eine maximal überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Grundflächenzahl von 0,3 darstellen. Innerhalb dieser Grenzen sind Gestaltungsmöglichkeiten für die Bebauung geboten. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen geringfügig überschreiten.

In Anlehnung an Art. 6 BayBO wurden die Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrsflächen festgelegt. In Ausnahmefällen kann zur Wahrung der vorgeschriebenen Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO eine angrenzende öffentliche Verkehrsfläche oder öffentliche Grünfläche miteingerechnet werden.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Für Garagen und Carports (Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO) sind in der Planzeichnung Flächen vorgeschlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind aber auch außerhalb der Baufenster zulässig. Vor Garagen wird ein Stauraum von mindestens 5,0 m festgesetzt. Bei seitlicher Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum hin ist ein Si-

cherheitsabstand von 0,75 m einzuhalten, der begrünt werden soll. Bei Carports ist ein Stauraum von 1,25 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Darüber hinaus können andere Nebenanlagen wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Diese Nebenanlagen sind auf 6,0 Meter Grundflächen und 2.0 Meter Traufhöhe ab Gartengeländeoberfläche zu beschränken.

Pro Grundstück müssen zwei Stellplätze (Garage / Carport – offener Stellplatz) realisiert werden, zuzüglich eines entsprechenden Stauraumes vor den Garagen. Der Stauraum vor Garagen kann aber nicht auf diese Anforderung angerechnet werden. Außerdem ist auch eine Unterbringung der Nebenanlagen innerhalb der Baufenster zulässig.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind bei einer Aufteilung in Wohnungen folgende Stellplätze innerhalb des jeweiligen Grundstückes nachzuweisen:

- bis 75 qm ein Stellplatz
- bis 100 qm eineinhalb Stellplätze
- ab 100 qm zwei Stellplätze

Auf diese Weise wird einer Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr der Anlieger weitestgehend vorgebeugt. Zusätzlich sind im Straßenraum Parkplätze für Besucher vorgesehen.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch zwei miteinander verbundene Stichstraßen, jeweils mit einem Wenderadius von 6,0 m, also ausreichend für Lieferfahrzeuge. Diese Stichstraßen werden ebenso wie die Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraße) ausgebildet. Ziel ist die bereits im Amselweg verwirklichte und angestrebte Verkehrsberuhigung (s. Punkt A 5) auch in den Verkehrsflächen des Bebauungsplanes fortzusetzen. Auf diese Weise wird dem Sicherheitsbedürfnis des bestehenden Kindergartens, der Anlieger und der künftigen Bewohner Rechnung getragen. Zur Verdeutlichung des verkehrsberuhigten Bereiches werden die im Plangebiet vorgesehenen Zufahrtswege (Stichstraßen) als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Im Bereich der Wendehämmer ist auf den angrenzenden Privatgrundstücken ein Sicherheitsstreifen von 1,00 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Hecken bzw. Bäume dürfen dort nicht errichtet werden.

Im öffentlichen Straßenraum sind 16 Besucherparkplätze vorgesehen, um eine geordnete Abwicklung des ruhenden Verkehrs zu gewährleisten. Durch die Eingrünung der Parkplätze erfolgt gleichzeitig eine Aufwertung des Straßenraumes.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet geführt. Zu diesem Zweck ist hier ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingerichtet.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

Auf die Darstellung von geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planzeichnung wird verzichtet. Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist sicherzustellen. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Sämtliche Leitung für die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung, die Stromversorgung sowie für die Telekommunikation werden im Bereich des Leitungsrechts geführt. Das Gebiet wird also von Norden, vom Meisenweg angeschlossen.

Außerdem ist die ordnungsgemäße Beleuchtung der Anliegerstraßen im Gebiet sicherzustellen. Die Beleuchtung soll an das örtliche Straßenbeleuchtungsnetz angeschlossen werden.

8 **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Wasserwerkstraße“ befinden sich keine geschützten oder erhaltenwerten Gehölzbestände. Die Fläche war im Rahmen der gewerblichen Nutzung als Lagerhalle bzw. Lagerfläche bisher fast vollständig versiegelt.

Um die Lebensqualität im neuen Baugebiet „Wasserwerkstraße“ zu erhöhen und die Eingliederung der neuen Bebauung in die Umgebung zu erreichen, werden im Bebauungsplan zahlreiche grünordnerische Festsetzungen für die Gestaltung der zukünftigen Baugrundstücke getroffen. Dies dient zugleich einer Vermeidung und Minimierung des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft.

Zunächst wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 nur eine geringe Versiegelung der Grundstücke zugelassen. Die privaten Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten können mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden; öffentliche Parkplätze sind aufgrund der besonderen Lage in versiegelter Bauweise zu erstellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und den Zu- und Abfahrten als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, was zu einer ausgeprägten Begrünung der Grundstücke und damit zu einer Aufwertung des Orts- und Siedlungsbildes in diesem Bereich führt.

Wichtig ist dafür allerdings die standortgerechte und ortstypische Auswahl der Pflanzen, wobei ausdrücklich auf die Auswahl in den Artenlisten hingewiesen wird. Die Artenliste kann auch für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen herangezogen werden, da sie keine Giftpflanzen enthält, die in der Bekanntmachung des BM für Umweltschutz, Naturschutz, Reaktorsicherheit v. 17.04.2000 aufgeführt sind.

Im öffentlichen Straßenraum werden 9 Bäume angepflanzt, um das Gebiet zu strukturieren und eine Verbindung zu den Gärten einerseits und der Landschaft herzustellen; die Fläche der Baumscheiben wird aber nicht mit in die Ausgleichsfläche mit einbezogen (s. Punkt D 3).

Diese Verkehrsgrünflächen sind mit geeigneten Arten zu bepflanzen. Dabei sind die notwendigen Abstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die bestehenden Grundstückszufahrten und Eingänge zu beachten. Die Bepflanzung dieser Grünflächen soll mit Bäumen zweiter Ordnung erfolgen, um die Verschattung der angrenzenden Grundstücke einzugrenzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde wird durch Art. 98 BayBO ermächtigt, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Dächern und Fassaden sowie von Einfriedungen Festsetzungen getroffen. Diese sollen dazu beitragen, ein für die Region typisches und an die vorhandene Bebauung angepasstes Siedlungsbild zu schaffen.

HINWEISE

Nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz, Außenstelle oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erlangen-Höchststadt zu melden und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sollen alle unmittelbar an der Ausführung von Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis gesetzt werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Bepflanzung im Bereich von öffentlichen Anlagen und Grünflächen nicht mit giftigen Pflanzen erfolgt (siehe dazu auch „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ gemäß Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000).

Die Artenauswahlliste in der Planzeichnung ist auf diese Bekanntmachung abgestimmt.

Das Landratsamt hat am 01.08.1988 eine Verordnung zum Wasserschutzgebiet, eine neue Verordnung ist in Überarbeitung. Die Wasserschutzgebietsverordnung wird jedem Bauherrn ausgehändigt.

Die Verordnung unterscheidet 3 verschiedene Zonen, den Fassungsbereich, die engere und die weitere Schutzzone. Jeder Zone sind bestimmte Grundstücke bzw. Flurnummern zugeordnet. Die Grenzen sind zudem in einer Planzeichnung festgehalten. Für jede Schutzzone sind verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen definiert, diese sind für die Eigentümer oder Pächter der Grundstücke verbindlich. Im folgenden sind auszugsweise für Zone III die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen aufgelistet, die für das Baugebiet von Belang sein können.

2. Sonstige Bodennutzungen

Verbot der Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt ist. Ausnahme sind in der erweiterten Zone Bauwerksgründungen ohne Aufdeckung des Grundwassers

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Verbot, Sickerschächte zu errichten.

Verbot, gesammeltes Abwasser durchzuleiten, sofern nicht die Dichtheit der Kanäle vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und alle 5 Jahre überprüft wird.

Verbot, von Straßen – oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser zu versenken oder zu versickern; ausgenommen breitflächiges Versickern, wenn das Grundwasser durch gute Deckschichten geschützt ist. (Anmerkung: eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird vom Wasserwirtschaftsamt aufgrund der besonderen Lage nicht erwünscht).

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes beträgt der Flurabstand des Grundwassers an den nächstgelegenen Pegeln M1 nordöstlich des Geländes ca. 3,90 m unter GOK und bei M2 südlich des Geländes ca. 6,6 m unter GOK.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann auf privatem Grund zurückgehalten werden, um die Spitzenbelastung der Abwasserbeseitigungsanlagen soweit möglich zu mindern. Gesammeltes gering belastetes Niederschlagswasser kann zur Speisung von Toiletten und Waschmaschinen genutzt werden. Bei einem eventuellen Einbau von Zisternen ist darauf zu achten, dass ein Überlauf existiert; das Überlaufwasser ist dann ordnungsgemäß in das örtliche Mischsystem einzuleiten. Die Anlage von Zisternen wird von der Gemeinde bezuschusst.

Die zusätzlichen Hinweise des Gesundheitsamtes Erlangen werden als Anlage in die Begründung übernommen.

C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

I FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Aufteilung der Flächen des Geltungsbereiches:

Flächen im Geltungsbereich	Planfassung vom 04.12.2001	
	m ²	%
Private Grundstücksflächen	8.091	69,24
davon überbaubar mit GRZ 0,3	(2.427)	(20,77)
Verkehrsflächen	1.952	16,71
Verkehrsgrün	73	0,62
Ausgleichsfläche	1.569	13,43
Gesamtfläche	11.685	100

2 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß § 3 Abs.1 i.V.m. Anlage I des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung muss für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, da die vorgegebenen Schwellenwerte (Nr. 18.7 der Anlage I: mindestens 20000 qm zulässiger Grundfläche) nicht erreicht werden.

3 WOHNUNGSVERSORGUNG, BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungsvorschlag sieht die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus, sechzehn Doppelhäusern und vier Einfamilienhäusern vor. Entsprechend des Bebauungskonzeptes werden bei Realisierung der Planung max. 26 neue Wohneinheiten (WE) geschaffen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Bayern im Jahr 1996 bei etwa 2,25 Personen je Haushalt bzw. WE, so dass mit einem größtmöglichen Bevölkerungszuwachs von ca. 59 Personen in Möhrendorf zu rechnen ist.

PARZELLIERUNG

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan enthält als Hinweis Vorschläge zur Einteilung der Grundstücke. Diese gelten als Empfehlung für die nachfolgende Parzellierung, sind jedoch nicht rechtsverbindlich. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden erst im Umlenungsverfahren festgelegt.

Zur besseren Verständlichkeit wurden außerdem die vorhandenen Grundstücksgrenzen, Flurstücksnummern und vorhandene Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken in die Planzeichnung übertragen.

D FESTSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Für Bauleitplanverfahren, die nach dem 01.01.2001 abgeschlossen werden, ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG anzuwenden. Das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen hat zur Erleichterung der Anwendung dieser gesetzlichen Regelungen 1999 den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ herausgegeben, anhand dessen die Schwere des durch den Bebauungsplan Nr. 19/2 C ermöglichten Eingriff ermittelt werden soll.

Zunächst werden übergeordnete Planungen sowie Fachplanungen in Bezug auf grünordnerische Aussagen herangezogen. Anschließend wird der bisherige Zustand des Plangebietes beschrieben und bewertet, dann folgt die Beschreibung des Eingriffs und anschließend die Ermittlung des Kompensationsumfangs.

Hinweis/Vorbemerkung

Nach Gesprächen und Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist trotz Reduzierung der Versiegelung die Eingriffsregelung anzuwenden. Dies stützt sich auf folgende Gesichtspunkte:

Für die Gebäude der gewerblichen Baufläche liegen Baugenehmigungen vor, der genehmigte Versiegelungsgrad durch die Gebäude ist aber im Vergleich zur Grundstücksfläche gering, entspricht etwa dem Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung. Für die jedoch de facto bestehende hohe Versiegelung der Freiflächen (Lagerfläche) ist aus dem vorliegendem Aktenstand keine Genehmigung abzuleiten, so dass sie als nicht vorhanden eingestuft wird und in der Folge kein Entsiegelungspotential darstellt

Das vereinfachte Vorgehen zur Eingriffsregelung ist nicht anwendbar, da die Fläche im Wasserschutzgebiet, so dass das Regelverfahren anzuwenden ist.

I VORGABEN VON ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm

Für die Gemeinde Möhrendorf liegt der Schwerpunkt bei der Förderung der Trocken- und Feuchtgebiete sowie bei der Sicherung und Entwicklung eines lokalen Biotopverbundes.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Möglichkeiten zur Umnutzung haben sich erst in neuerer Zeit ergeben. Nördlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt, im Osten befinden sich gemischte Bauflächen mit überwiegender Wohnnutzung. Im Süden des Plangebietes befindet sich einer der zwei Kindergärten der Gemeinde Möhrendorf.

Derzeit ist ein neuer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in Aufstellung, ein Vorentwurf liegt noch nicht vor. In dieser Planung können jedoch anhand geänderter Rahmenbedingungen die aktuellen Potentiale der Fläche eingearbeitet werden.

Durch die Umnutzung bereits genutzter Flächen wird in jedem Fall zu einer Minimierung des Flächenverbrauchs beigetragen. Danach entspricht der Bebauungsplan 19/2 C den Zielen der übergeordneten Planung.

ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Hinweis/Vorbemerkung

In der folgenden Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsumfanges wird die Versiegelung der Freifläche mit einbezogen weil die Wirkungen auf den Naturhaushalt, auf die Schutzgüter wie Artenbestand etc. vom tatsächlich vorhandenen Versiegelungsgrad ausgehen. Durch die Umnutzung als Wohngebiet besteht ein hohes Rückbaupotential für die Versickerung, den Boden-, Klima und Wasserschutz.

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Gemarkung Möhrendorf in der Ebene des Regnitztales. Das Gelände ist im Norden und Westen umgeben von Wohnbebauung, im Süden grenzt der Kindergarten an. Der östliche Rand des Geltungsbereiches bildet gleichzeitig einen Teil des Ortsrandes von Möhrendorf. Die angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

Naturhaushalt

Der Bereich liegt in der naturräumlichen Einheit Nr. 113 (Mittelfränkisches Becken). Geologisch gesehen liegt der Bereich auf den Vor- und Hauptterrassen der Regnitztaue, bestehend aus sandigen und lehmigen Böden. Die Terrassenablagerungen enthalten ergiebige Grundwasservorkommen, die zur Trinkwasserversorgung genutzt werden.

Das Gebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Möhrendorf (vgl. auch Hinweise in Punkt 10 der Begründung), gemäß der Verordnung des Landratsamtes sind hier bestimmte Auflagen zur (baulichen) Nutzung zu befolgen.

Das Plangebiet diente bisher als gewerbliche Baufläche mit verschiedenen Lagerhallen/Gebäuden; die Freiflächen sind z. größten Teil versiegelt und dienen als Lagerfläche. Durch die Versiegelung ist eine Wohlfahrtswirkung im kleinklimatischen Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftschneise nicht vorhanden. Auch die Bodenfunktionen waren durch die bisherige Versiegelung unterbunden.

Lediglich im Südosten des Plangebietes befinden sich bisher unversiegelte Bereiche. Hier befindet sich eine Betonmischanlage sowie das Aushublager. Durch den starken Verkehr von Baumaschinen ist der Boden in diesem Bereich jedoch größtenteils stark verdichtet, so dass auch hier die Bodenfunktionen eingeschränkt sind.

Biotopstrukturen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in der amtlichen Biotopkartierung Bayern nicht erfasst, da es sich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 C um Siedlungsfläche handelte. Aufgrund der Nutzung und des Versiegelungsgrades sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden.

Einstufung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wird gemäß Leitfaden in Kategorie I, unterer Wert eingeordnet, da hier durch die Versiegelung und die Nutzung als nicht eingegrüntes Gewerbegebiet, nur ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vorliegt.

Die Ergebnisse der Bestandserhebung zeigen, dass eine Bebauung des Bereiches mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3- bedingt durch die damit verbundenen privaten Freiflächen- insgesamt zu einer Entsiegelung des Plangebietes führt.

Da die Grundflächenzahl unter 0,35 liegt, wird der Eingriff gemäß Leitfaden dem Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

AUSGLEICHSBERECHNUNG

Kompensationsfaktor

Aus der Tabelle des Leitfadens ergibt sich ein Kompensationsfaktor mit einer Spanne zwischen 0.2 - 0.5. Dieser Faktor wird aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen der Planzeichnung im BP auf einen Wert von 0.2 reduziert. Hierzu sind in Punkt 1.5 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft" und in Punkt 1.7 „Anpflanzungen, Bindungen und Erhalt von Gehölzen“, entsprechende Festsetzungen zur Begrünung und Versickerungsoptionen angeführt,

Kompensationsumfang

Von der Gesamtfläche von 11.685 qm sind die Bereiche abzuziehen, die keine Nutzungsänderung erfahren, hier die versiegelte Fläche des Eingeschränkten Gewerbegebietes mit 1.949 qm. Ferner werden die Flächen der bereits im Bauantrag genehmigten Häuser bzw. Grundstücksflächen (1509 qm) sowie ein Wohnweg (145 qm) und die Garagen (236 qm) nicht mit einbezogen, hier insgesamt 1.890 qm. Daraus resultiert ein Flächenansatz von 7846 qm, der mit dem Kompensationsfaktor von 0.2 zu multiplizieren ist. Der Umfang des Ausgleichsbedarfs liegt also bei 1.569 qm.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

Grundsätzlich soll eine Ausgleichsfläche entwicklungsfähig, verfügbar und mit dem Eingriff funktional und räumlich verbunden sein. Eine Kompensation außerhalb des Eingriffs an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist ebenfalls zulässig. Für den Ausgleich können öffentliche und private Flächen herangezogen werden; bei Flächen im Privatbesitz ist ein Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde nötig. Ausgleichsflächen sind an das Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle in Kulmbach, zu melden.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Lage, Besitz und Nutzung

Als Ausgleichsfläche wird eine Ackerfläche (Flur Nr. 1031/4) im Südwesten des Geltungsbereiches herangezogen und als "Fläche für den Naturschutz, Entwicklung einer Sukzessionsfläche- Sandmagerrasen" festgesetzt.

Die Fläche liegt im südlichen Gemeindegebiet außerhalb der Bebauung nordwestlich des Büchenbacher Weges. An das Flurstück grenzt nördlich die Flurnummer 1031/3 an, die bereits von der Gemeinde als Ausgleichsfläche mit dem Ziel „Fläche für den Naturschutz, Entwicklung einer Sukzessionsfläche- Sandmagerrasen“ genutzt wird. Es bietet sich an, hier die gleichen Ziele und Maßnahmen durchzuführen, da die Standortverhältnisse vergleichbar sind, die Flächen gemeinsam entwickelt werden können und so eine Erweiterung der bestehenden Ökofläche erreicht wird.

Die Flurnummer 1031/4 (Gemarkung Möhrendorf) ist im Privatbesitz der Fa. Polster. Der im Plan dargestellte Anteil von 1569 qm (von 4922 qm der gesamten Flurnummer) steht als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Gemeinde Möhrendorf legt verbindlich mit der Fa. Polster und ihren Rechtsnachfolgern fest, dass diese Fläche dauerhaft dem Naturschutz gewidmet ist.

Das Gelände ist verpachtet und wird als Acker genutzt.

Das geologische Ausgangsmaterial bilden die Terrassensande der Regnitz. Die Bodenklasse wird als SL 4D angegeben, anlehmgiger Sand aus dem Diluvial in mittlerer Entwicklungstiefe. Die Ausgleichsfläche hat das Potential ebenfalls eine Abfolge von Sandlebensräumen zu entwickeln.

Die Fläche liegt teilweise in der Zone III, teilweise in der Zone II des Wasserschutzgebietes der Stadt Erlangen; sie ist Teil des Regionalen Grünzugs Regnitztal und Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Die Ausgleichsfläche ist auch potentieller Teil der Sandlebensräume, die über das Modellprojekt Regnitzachse wieder entwickelt werden sollen.

Ziele

Die Entwicklungsziele verfolgen in erster Linie Maßnahmen zur Förderung von Sandlebensräumen für den Naturschutz, darüber hinaus bestehen über die Herausnahme einer Ackerfläche aus den Schutzzonen langfristig auch Vorteile für die Trinkwassergewinnung.

Der Zielzustand der Ausgleichsfläche wird definiert als Sandmagerrasen. Zur Erreichung des Zielzustandes wird ein Zeithorizont von fünf Jahren festgesetzt. Der Zielzustand ist dann erreicht, wenn durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen eine Vegetationsdecke mit einer anteiligen Deckung von 70 % Sandmagerrasenarten (z.B. Silbergras, Kleiner Sauerampfer) erreicht ist. Nach Ablauf von fünf Jahren soll eine Abnahmeprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen. Soweit der Zielzustand nach Ablauf von fünf Jahren nicht erreicht werden kann, ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Der Anteil von Störungsanzeigern und Begleitarten soll 30 % der Vegetationsdecke nicht überschreiten. Offene Sandbereiche sind positiv zu bewerten.

Die Erreichung des Zielzustands kann folgende Sukzessionsstadien umfassen:

- Pionierstadium mit hohem Anteil offener Flächen, Silbergrasgesellschaft
- Reifestadium der Silbergrasgesellschaft
- Sandgrasnelken – Schwingelrasengesellschaft

Diese Stadien können zeitlich hintereinander vorkommen, aber auch räumlich nebeneinander gleichzeitig ablaufen. Der Anteil von Sandgrasnelken - Schwingelrasengesellschaften soll jedoch im obengenannten Zeithorizont von untergeordnetem Flächenanteil sein. Verbuschungsstadien, die in ein Waldstadium münden, sollen unterbunden werden; das Pionierstadium der Silbergrasgesellschaft soll wiederholt hergestellt werden.

Ruderalisierte Sandrasen als Zwischenglieder im Zeithorizont sind ebenfalls möglich, sollen aber den oben genannten Prozentsatz nicht überschreiten. Eine eutraphente Ruderalvegetation mit hohem Queckenanteil soll durch die vorgesehenen Maßnahmen vermieden werden.

Wünschenswert für den Biotopverbund wäre eine Abstimmung der Ziele und Maßnahmen mit den Maßnahmen auf den benachbarten Biotopen.

Maßnahmen

Ausmagerung und Entstehung eines Pionierstadiums

Zur Abschätzung ob die Ziele erreicht werden können, wird eine Bodenuntersuchung vorgeschlagen.

Zur Ausmagerung des Bodens ist über einen Zeitraum von drei Jahren ein düngerzehrender Anbau von Roggen, Lein oder Sonnenblumen zu verfolgen, selbstverständlich ohne Dünger- oder Biozideinsatz. Das Erntegut ist abzufahren.

Die Entwicklung der Kulturansaat ist zu verfolgen; mit zunehmenden Kümmerwuchs der Kulturpflanzen und der Zunahme offener Stellen kann dann eine Entwicklung zum Pioniersandrasen bzw. ruderalisierten Sandrasen einsetzen.

„Spenderbestand“ für Arten der Sandmagerrasen liegen räumlich benachbart; diese Zuordnung ist wichtig, da durch die lange Ackernutzung davon auszugehen ist, dass auf der Fläche selbst nur wenig Samenpotential dieser Arten im Boden liegt.

Die Ackernutzung ist nach Ablauf von etwa drei Jahren aufzugeben. Kann die vorgesehene Ackernutzung nicht wie beschrieben erfolgen, soll Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Alternativ sollte der Oberboden abgeschoben werden. Falls ein solcher Abtrag notwendig wird, ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Da sich die Ausgleichsfläche in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) befindet, ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Erhalt der Pionierstadien

Anfliegende Gehölze wie Kiefern, Birken sind zu entfernen.

Wird das Reifestadium der Silbergrasflur erreicht, so ist zu entscheiden, ob durch Mahd oder Beweidung ein Übergang in das Sandgrasnelkenstadium eintreten kann oder ob wieder Bedingungen des Pionierstadiums hergestellt werden sollen. Möglich ist auch ein räumliches Nebeneinander der verschiedenen Sukzessionsstadien.

5 BILANZIERUNG DER GESAMTEN AUSGLEICHSMABNAHMEN

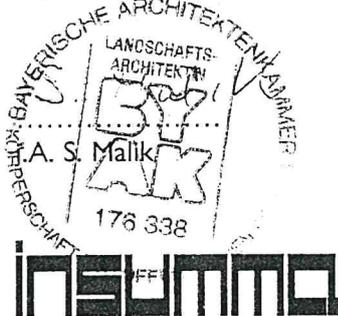
Als Ausgleich für das Baugebiet Wasserwerkstraße sind 1569 qm Sandlebensräume zu entwickeln.

Biotop- typ	Lage	Flächen- umfang	Festsetzungen
Sandma- gerrasen	Flurnummer: 1031/4 Gemarkung Möhrendorf	1569 qm von 4922 qm	Zuordnung der Fläche zum BP 19/2C „Wasserwerkstraße“ und Festsetzung als Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage

Aufgestellt:
Nürnberg, 13.07.2001
Zum Entwurf überarbeitet:
Nürnberg, 04.12.2001
Zur erneuten Entwurfsauslage ergänzt
Nürnberg 15.01.02
Zum Rechtsplan überarbeitet
Nürnberg März 2002

INSUMMA
Ingenieurgesellschaft mbH



Bärenschanzstraße 8 d
90429 Nürnberg
Tel. (0911) 92618-0
Fax. (0911) 92618-36

Anlage zu Bebauungsplan Nr. 19/2 C Wasserwerkstrasse der Gemeinde Möhrendorf

Jegliche Bodenaufschlüsse, z.B. Erdsonden, Wärmepumpenanlagen, Förder-/Schluckbrunnen, Teichanlagen, usw., sowie Baustelleneinrichtungen sind, soweit nicht befristet für die ausnahmsweise zugelassenen Handlungen notwendig, unzulässig.

Abwasseranlagen und Abwasserhausanschlüsse –hierzu zählen auch Regenwasserzisternen– sind im vorgeschriebenen Rhythmus auf Dichtigkeit zu überprüfen.

Alternativfeuerungs-/ Heizungsanlagen sollten einer Ölfeuerungsanlage vorgezogen werden.

Wohn- und Lagerbaracken bzw. –wagen sind nicht zulässig.

Bauwagen als Umkleide- und Pausenräume dürfen nicht mit Öl beheizt werden.

Abortanlagen dürfen nur als transportable Chemikal-WC-Anlagen mit dichten Fäkalienkübel eingerichtet werden. Es ist sicherzustellen, dass die Entleerung ordnungsgemäss ausserhalb des Wasserschutzgebietes erfolgt.

Lagern und Umfüllen von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind für alle nicht stationär oder auf längere Zeit stationär aufgestellten Maschinen unzulässig.

Für stationäre oder schwer bewegliche Maschinen darf der s.g. Tagesbedarf an Betriebsstoffen in besonders gesicherten, zugelassenen Behältnissen (z.B. doppelwandiger Tank mit Leckwarrinrichtung) zwischengelagert werden.

Beim Auftanken stationärer oder schwer beweglicher Maschinen sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Versickern von Treibstoffen in den Untergrund sicher verhindern.

Alle Baumaschinen und –geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Es muss sichergestellt werden, dass wassergefährdende Stoffe wie Öle oder Betriebsstoffe nicht in den Untergrund versickern können. Elektrisch betriebene Maschinen sind zu bevorzugen. Es sind PCB-freie Hydrauliköle zu verwenden.

Reparieren, Warten, Reinigen und Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen sind nicht zulässig.

Unfälle, die schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser haben können (z.B. Auslaufen von wassergefährdenden Stoffen) sind sofort dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und dem Landratsamt Erlangen-Höchstädt – Gesundheitsamt- zu melden.

Transport von Kraftstoffen, Ölen, Schmiermitteln oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen bestimmen sich nach den im jeweiligen Bundesland geltenden Rechtsnormen (z.B. Anlagenverordnung – VawSF – und die hierzu ergangenen Vollzugbestimmungen).